

Grubbe Ejendomme ApS
Knudsgade 7
8700 Horsens

CVR-nr: 31 48 89 07

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31/5 2017


Jesper Grubbe Møller
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	9
Balance	10
Noter	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Grubbe Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 31/5 2017

Direktion


Jesper Grubbe Møller

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Grubbe Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Grubbe Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 31/5 2017

Lidegaard revision & rådgivning
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 27511511



Jens Erik Lidegaard
Registreret Revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Grubbe Ejendomme ApS
Knudsgade 7
8700 Horsens

E-mail: ghhlab@gmail.com
CVR-nr.: 31 48 89 07
Stiftet: 13. juni 2008
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Jesper Grubbe Møller

Pengeinstitut Sydbank
Søndergade 18-20
8700 Horsens

Revisor Lidegaard revision & rådgivning
Registreret revisionsanpartsselskab
Lichtenbergsgade 3. b
8700 Horsens

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering i udlejningsejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 65.461, og selskabets balance pr. 31.12.2016 udviser en egenkapital på kr. 1.136.454.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Det er ledelsens forventning, at det kommende år vil udvise et resultat på niveau med 2016.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Grubbe Ejendomme ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet GM Horsens Holding ApS (administrationsselskab).

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015
BRUTTORESULTAT	357.916	280.672
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-62.382	-73.970
Andre driftsomkostninger	-111.113	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	184.421	206.702
DRIFTSRESULTAT	184.421	206.702
Andre finansielle indtægter	598	21.946
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6.376	6.469
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-450	0
Andre finansielle omkostninger	-140.124	-179.898
RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE POSTER	50.821	55.219
Ekstraordinære omkostninger	0	-31.749
EKSTRAORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	0	-31.749
RESULTAT FØR SKAT	50.821	23.470
Skat af årets resultat	14.640	2.348
ÅRETS RESULTAT	65.461	25.818
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	65.461	25.818
DISPONERET I ALT	65.461	25.818

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

AKTIVER

	2016	2015
Grunde og bygninger	6.071.962	7.372.758
Materielle anlægsaktiver	6.071.962	7.372.758
ANLÆGSAKTIVER	6.071.962	7.372.758
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	62.290	67.885
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	413.205	48.024
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	39.953	38.417
Tilgodehavender	515.448	154.326
Likvide beholdninger	24.272	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	539.720	154.326
AKTIVER	6.611.682	7.527.084

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overkurs ved emission	1.753.979	1.753.979
Reserve for opskrivninger.....	-559.151	-559.151
Overført resultat	-183.374	-248.836
1 EGENKAPITAL	1.136.454	1.070.992
Hensættelse til udskudt skat.....	620.800	663.100
HENSATTE FORPLIGTELSER	620.800	663.100
Prioritetsgæld	4.340.779	4.911.534
Kreditinstitutter	0	246.586
2 Langfristede gældsforpligtelser	4.340.779	5.158.120
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	53.885	144.223
Kreditinstitutter	195.731	211.097
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	91.654	48.993
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	937	26.538
Selskabsskat.....	27.660	25.852
Anden gæld.....	137.400	174.360
Periodeafgrænsningsposter.....	0	1.465
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	6.382	2.344
Kortfristede gældsforpligtelser	513.649	634.872
GÆLDSFORPLIGTELSER	4.854.428	5.792.992
PASSIVER.....	6.611.682	7.527.084

- 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
1 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Overkurs ved emission	1.753.979	0	1.753.979
Reserve for opskrivninger.....	-559.151	0	-559.151
Overført resultat.....	-248.835	65.461	-183.374
	<u>1.070.993</u>	<u>65.461</u>	<u>1.136.454</u>

Anpartskapitalen udgør kr. 125.000

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	5.058.848	4.469.755	53.885	3.653.392
Kreditinstitutter.....	318.586	0	0	0
	<u>5.377.434</u>	<u>4.469.755</u>	<u>53.885</u>	<u>3.653.392</u>

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Koncernes danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede skattebeløb fremgår af årsrapporten for GM Horsens Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:
Ejerpantebrev i ejendom Adelgade 5, Horsens for kr. 400.000